TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN THẠNH T** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 66/2023/DS-ST Ngày: 05-9-2023 V/v tranh chấp hợp đồng cầm cố QSD đất	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH T, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nghiệp

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Phận

Ông Huỳnh Văn Chính

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Mỹ Anh, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Cường - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 107/2023/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị L, sinh năm 1967 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Dương Phúc N, sinh năm 1991 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Trương H, xã Thạnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Bị đơn:* Ông Phan Mộng U (vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị Mỹ N1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Thanh N2, sinh năm 1983 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).
2. Ông Trương Vũ T, sinh năm 1990 (vắng mặt).
3. Ông Trương Văn V, sinh năm 1961 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Huỳnh T1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

2. Ông Trần Thanh B, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/02/2023 của nguyên đơn bà Phan Thị L có lời trình bày:

Ngày 19/02/2013 bà có nhận cầm cố phần đất của vợ chồng ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N1, phần đất có diện tích khoảng 1,5 công tầm cấy, tọa lạc ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng. Với số vàng cầm cố là 7,5 chỉ vàng 24K tương đương số tiền 39.000.000 đồng, có thỏa thuận đến ngày 19/02/2018 là hết thời hạn cố đất, vợ chồng ông U, bà N1 sẽ trả lại vàng cho bà và nhận lại phần đất trên. Khi nhận cầm cố đất bà có thỏa thuận sẽ cho ông U, bà N1 thuê lại đất cố để canh tác với số lúa 21 giạ lúa/năm cho đến khi hết hạn cầm cố. Việc cố đất có làm giấy viết tay và ký tên, ngoài ra còn có chữ ký của người chứng kiến.

Tuy nhiên, kể từ thời điểm cố đất và cho thuê đất từ năm 2013 đến 2015 ông U, bà N1 đến vụ đông xuân đều đong lúa đúng hạn theo thỏa thuận, đến năm 2016 thì không tiếp tục đong lúa.

Nay thời hạn cố đất đã hết nhưng vợ chồng ông U, bà N1 chưa chuộc lại đất, bà nhiều lần yêu cầu bị đơn chuộc đất nhưng vợ chồng ông U, bà N1 chỉ hứa hẹn cứ không chuộc lại đất cố.

Nay bà L yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng cố đất giữa bà L và vợ chồng ông U, bà N1 lập ngày 19/02/2013 là vô hiệu, buộc ông U, bà N1 trả cho bà L số vàng 7,5 chỉ vàng 24K tương đương 39.000.000 đồng. Đối với phần đất cố bà L đã cho ông Nguyễn Thanh N2 thuê và hiện ông N2 đang canh tác, khi ông U, bà N1 trả vàng bà L đồng ý trả lại đất cố.

Bị đơn ông Phan Mộng U và bà Nguyễn Thị Mỹ N1 vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2 có lời trình bày:

Vụ đông xuân năm 2022 ông có thuê đất của bà Phan Thị L diện tích 02 công tầm cấy đất ruộng, giá thuê 4.000.000 đồng/02 công tầm cấy, thanh toán tiền hàng năm, thuê miệng không làm giấy tờ, hiện đất ông đang canh tác lúa. Trước khi ông thuê đất thì bà L canh tác, đất có nguồn gốc do bà L cố của vợ chồng ông U, việc thỏa thuận cố như thế nào ông không biết. Việc thuê đất giữa ông và bà L tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Vũ T vắng mặt, không có lời trình bày.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/8/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan ông Trương Văn V có lời trình bày:

Ông là chồng bà Phan Thị L và ông hoàn toàn thống nhất yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị L, ông yêu cầu ông U, bà N1 trả lại cho vợ chồng ông vàng cố đất 7,5 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông đồng ý trả lại đất cố cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa nêu quan điểm:

Tòa án thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp; thu thập chứng cứ đầy đủ, đúng pháp luật; Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu. Buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn vàng cố đất 7,5 chỉ vàng 24K tương đương 39.000.000 đồng, án phí bị đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đương sự tranh chấp với nhau về hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất. Bị đơn ông U, bà N1 có nơi cư trú tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa bị đơn ông U, bà N1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt không có lý do, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh N2, ông Trương Văn V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt và ông Trương Vũ T vắng mặt không lý do, người làm chứng ông Huỳnh T1, ông Trần Thanh B đều vắng mặt không lý do, căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt đối với những người nêu trên.

Tại các biên bản tống đạt, niêm yết của Tòa án, chính quyền địa phương xác định ông U, bà N1 đã bỏ địa phương đi nơi khác làm ăn, không rõ địa chỉ hiện nay. Tòa án đã niêm yết các văn bản tố tụng theo đúng quy định pháp luật. Ông U, bà N1 đã thay đổi nơi cư trú mà không thông báo địa chỉ cho nguyên đơn biết về nơi cư trú mới, căn cứ theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 192 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định bị đơn cố tình giấu địa chỉ, trốn tránh nghĩa vụ đối với người khởi kiện. Ông U, bà N1 cố tình vắng mặt nên Tòa án không tiến hành lấy lời khai cũng như tiến hành hòa giải được, việc vắng mặt đồng nghĩa với việc đã từ bỏ quyền và nghĩa vụ của đương sự trong việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định tại Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, theo đơn kiện nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố đất xác lập ngày 19/02/2013 âm lịch vô hiệu, buộc bị đơn trả vàng cố đất 7,5 chỉ vàng 25K tương đương 39.000.000 đồng.

Xét thấy, căn cứ theo "Tờ giấy cố đất" ngày 19/02/2013 âm lịch do nguyên đơn cung cấp có nội dung ông U có cố cho bà L 1,5 công đất với số vàng 7,5 chỉ vàng 24, thời gian cố đất là 05 năm, thời gian giao đất là ngày 19 tháng 02 âm lịch năm 2013, thời gian hết hạn là ngày 19 tháng 02 âm lịch năm 2018…; giấy cố đất có ông Trần Thanh B, bà Lê Thị L ký tên và Ban nhân dân ấp Y ông Huỳnh T1 ký xác nhận.

Tòa án đã tiến hành xác minh ông Huỳnh T1 và ông Trần Thanh B.

Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 ông Huỳnh T1 cung cấp thông tin, trước đây ông làm Phó Ban nhân dân ấp Y nay là Bí thư chi bộ ấp Y, trước đây thời gian không nhớ chính xác, bà Phan Thị L có nhận cố đất của ông Phan Mộng U diện tích khoảng 02 công tầm cấy, cố bằng vàng nhưng không nhớ chính xác, sau khi cố thì cho ông U thuê lại canh tác, sau khi vợ chồng ông U, bà N1 bỏ đi thì hiện nay đất cố do bà L canh tác, thời điểm xác lập giấy cố đất bà L và ông U có đem giấy cố đất đến nhà ông nhờ ông ký xác nhận. Ông xác nhận tờ giấy nguyên đơn cung cấp đúng là tờ giấy ông đã ký xác nhận cố đất cho các đương sự.

Tại biên bản xác minh ngày 11/7/2023 ông Trần Thanh B cung cấp thông tin, năm ông không nhớ, bà L và ông U có thỏa thuận cố đất, diện tích khoảng 02 công tầm cấy, giá cố bao nhiêu ông không nhớ, hai bên có làm giấy cố đất và có nhờ ông ký tên xác nhận vào giấy. Chữ ký Trần Thanh B trong giấy cố đất nguyên đơn cung cấp đúng là chữ ký của ông, thời điểm ký giấy do ông Phan Mộng U đưa giấy cho ông ký.

Từ những căn cứ nêu trên thể hiện việc thỏa thuận cố đất giữa các bên là có thật. Tuy nhiên, Luật Đất đai và Bộ luật Dân sự không có quy định người sử dụng đất có quyền cầm cố đất. Do việc cầm cố chưa phù hợp quy định pháp luật về đất đai nên nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ pháp luật theo quy định tại Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận, tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất xác lập ngày 19/02/2013 âm lịch giữa bà L và ông U, bà N1 là vô hiệu.

[3] Hậu quả pháp lý của hợp đồng cầm cố đất vô hiệu: Đối với việc trả vàng cố đất, buộc bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 có nghĩa vụ trả cho bà Phan Thị L giá trị tương đương 7,5 chỉ vàng 24K số tiền 39.000.000 đồng. Buộc vợ chồng bà Phan Thị L, ông Trương Văn V và ông Nguyễn Thanh N2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 diện tích đất cố theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.595,1m^2, tại thửa 430, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[4] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông U, bà N1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với hợp đồng vô hiệu và 1.950.000 đồng án phí có giá ngạch (5% đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn). Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008096 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

[5] Về chi phí thẩm định 1.350.000 đồng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 phải chịu số tiền này, sau

khi ông U, bà N1 nộp xong hoàn trả toàn bộ cho nguyên đơn, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị L số tiền nộp dư 5.650.000 đồng theo thông báo của Tòa án.

[6] Qua phân tích như trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát huyện Thạnh T là có cơ sở chấp nhận.

[7] Đương sự được quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 229, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123 và Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 và khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 19/02/2013 âm lịch giữa nguyên đơn bà Phan Thị L và bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 là vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 trả cho nguyên đơn bà Phan Thị L số tiền cố đất 39.000.000 đồng (ba mươi chín triệu đồng).

Buộc vợ chồng bà Phan Thị L, ông Trương Văn V và ông Nguyễn Thanh N2 có nghĩa vụ trả cho ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N diện tích đất cố theo đo đạc thực tế của Tòa án có diện tích 2.595,1m^2, tại thửa 430, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại ấp Y, xã Vĩnh T, huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng, có số đo tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 430 có số đo 33,92m;

- Hướng Tây giáp thửa 431 có số đo 33,56m;

- Hướng Nam giáp thửa 64 có số 9,32m + 51,92m + 17,40m;

- Hướng Bắc giáp thửa 61 có số đo 68,44m + 6,71m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 phải nộp số tiền 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008096 ngày 13/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh T, tỉnh Sóc Trăng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Mộng U, bà Nguyễn Thị Mỹ N1 nộp chi phí thẩm định số tiền 1.350.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng), sau khi nộp xong thì hoàn trả toàn bộ số tiền 1.350.000 đồng (một triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng) cho bà Phan Thị L do bà L đã nộp tạm ứng trước. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Phan Thị L số tiền nộp dư 5.650.000 đồng (năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng) theo thông báo của Tòa án.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với người vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án tại Ủy ban nhân dân nơi đương sự cư trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Thạnh T;
- CCTHADS huyện Thạnh T;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thành Nghiệp